

33301/09



erea
URBANISME TRANSPORT ENVIRONNEMENT
39, rue Furtado
33800 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 46 46
Fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr



URBANhymns
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT
Tél : 05 46 91 46 05
Fax : 05 46 91 41 12
e-mail : uh@orange.fr



COHÉO
15 rue Paul Louis Lande
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 22 88
Fax : 05 56 31 25 57
n.pinel@coheo.com



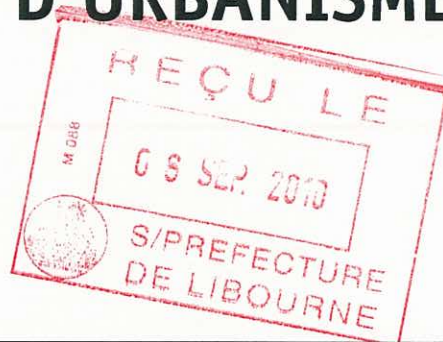
APIETA
BUREAU D'ETUDES
Eau - Terre - Espace rural
17 Cours Xavier Arnoz
33082 BORDEAUX Cedex
Tél : 05 56 79 64 20
Fax : 05 56 79 64 24

PIECE N° **2.0**

*Vu pour être annexé
à la délibération
du 21/09/2010.*



PLAN LOCAL D'URBANISME



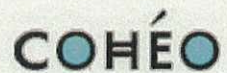
COMMUNE DE NAUJAN et POSTIAC



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 6 NOVEMBRE 2008

REVISION APPROUVÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 2 SEPTEMBRE 2010



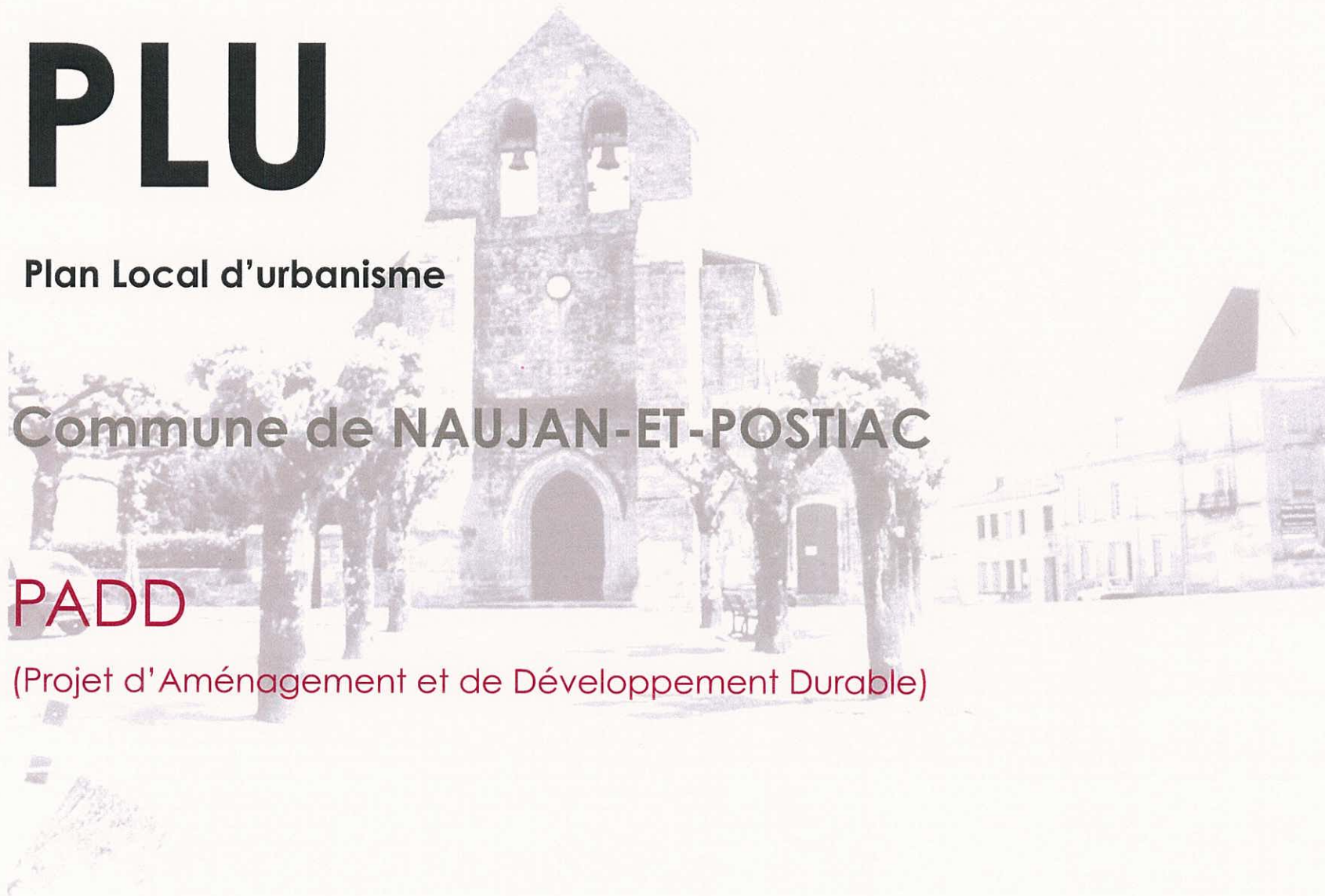
PLU

Plan Local d'urbanisme

Commune de NAUJAN-ET-POSTIAC

PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durable)





Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective du territoire communal (art. L.123-1 du code de l'urbanisme) à échéance admise d'environ une dizaine d'années.

C'est un document qui n'est pas opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'il ne peut légalement pas être invoqué pour s'opposer à toute autorisation de construire. Cependant, l'esprit doit en être respecté.

Le **P.A.D.D.** est une pièce totalement nouvelle et à part entière du P.L.U. Il n'a pas de forme réglementaire stricte et doit être avant tout un document pédagogique, clair et accessible à tous.



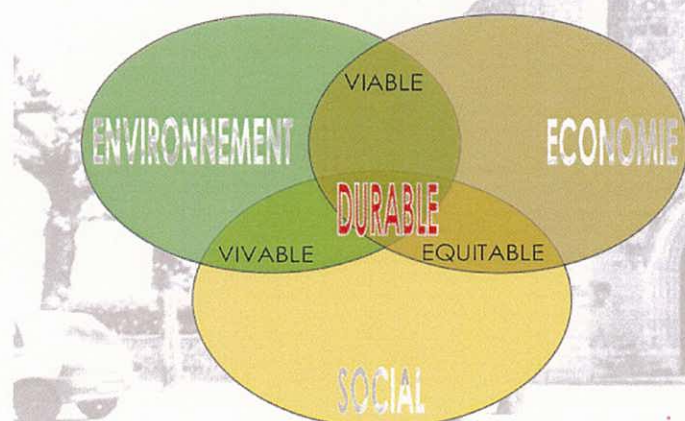
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de NAUJAN ET POSTIAC est l'expression d'une réflexion communautaire, visant à la mise en cohérence de l'action de 11 communes du brannais, regroupées pour élaborer de concert leur P.L.U. respectif.

Il est construit sur les conclusions d'un « diagnostic territorial » partagé par ces 11 communes. Il dresse un état des lieux et met en avant les atouts et les faiblesses du territoire du Brannais. Il s'appuie également sur les principes et orientations qui constituent le « Projet de territoire » de ces communes pour proposer un faisceau de pistes d'intervention.

Fort de ces éléments, la municipalité précise dans ce document la manière dont elle se projette dans l'avenir, et imagine son développement à long terme en cohérence avec les territoires voisins.

Ce P.A.D.D. a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 3 juillet 2008.

Le **P.A.D.D.** de la commune de **NAUJAN-ET-POSTIAC** se décline en trois thèmes concourant à une appréhension globale du territoire et de ces potentialités de développement.



1

Environnement, Patrimoine et cadre de vie

2

Déplacements et équipements, économie

3

Habitat et accueil résidentiel

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

NAUJAN-ET-POSTIAC est **une commune rurale du territoire du brannais**, rattachée au Pays du Libournais. Malgré un positionnement excentré de l'agglomération bordelaise, elle devient peu à peu une commune soumise à son attraction et ressent les effets de ce développement urbain.

Le territoire communal est soumis au **risque de mouvement de terrain**, en raison de la présence de quelques carrières souterraines et du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Ces phénomènes constituent de réels dangers pour les biens et les personnes.

La viticulture constitue une composante importante de l'occupation du sol et du paysage qu'elle participe à modeler. Bien qu'une grande partie de la commune soit couverte par une AOC, l'évolution des pratiques et les tendances économiques pourraient modifier profondément ces paysages à l'avenir.

Outre les paysages viticoles, la communes de NAUJAN-ET-POSTIAC offre **une diversité paysagère** ponctuée par l'alternance de coteaux, de combes, de zones humides et de ripisylves qui bordent l'Engranne. Cet affluent de la Dordogne, irrigué par plusieurs ruisseaux, est le **refuge d'une importante richesse écologique reconnue, mais sensible** (protégé par une zone Natura 2000). Ces éléments lui confèrent un cadre de vie d'une grande qualité qu'il convient de préserver pour les générations actuelles et futures.

Néanmoins, l'image de NAUJAN-ET-POSTIAC est altérée par l'abandon de locaux industriels de Champico, composés d'amiante sur le site Les Fontaniques. Au delà de la menace de pollution, **le coût de réhabilitation de ce site pèse sur le développement de la commune**. Aussi, la commune souhaite la mobilisation de nombreux partenaires institutionnels pour engager avec elle la dépollution et la réhabilitation de ce site.

Le patrimoine bâti ancien est encore très présent sur la commune. S'il demeure le témoin d'un passé et d'un mode de vie en parti révolu, il n'en est pas moins un **élément identitaire fort de son histoire**, dont la fragilité appelle sa protection et sa valorisation (château, maison, moulin, puits, lavoir, pigeonnier...)

L'architecture d'inspiration rurale et agricole nécessite des **mesures adaptées pour permettre son évolution et assurer sa pérennité** (changement/reconversion en habitation, extension des exploitations pérennes, ...).

GRANDES ORIENTATIONS

Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique de toute urbanisation, afin d'assurer leur pérennité

Définir l'identité paysagère de la commune, notamment par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine

Mettre en place les conditions de la découverte et de l'appropriation du patrimoine paysager local

Mettre en place une action de réhabilitation des anciens sites industriels

Faire de la viticulture un élément actif du paysage en affirmant ses qualités esthétiques

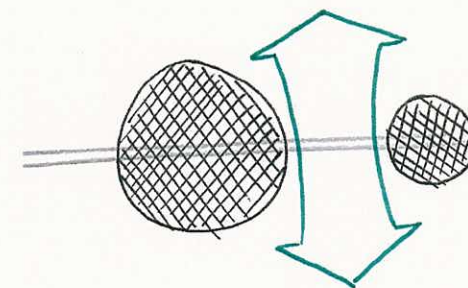
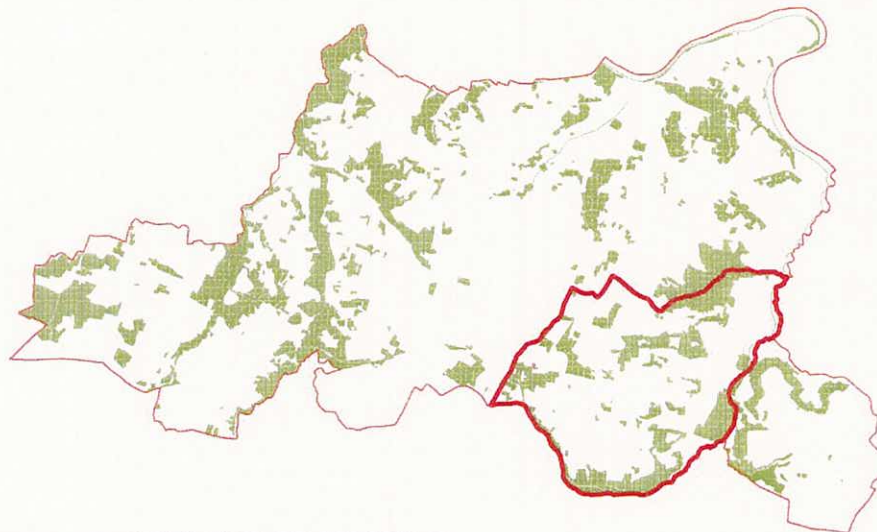
Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression du patrimoine local

Appliquer une politique de gestion des risques naturels

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique, de toute urbanisation afin d'assurer leur pérennité

- Appliquer les mesures réglementaires de protection sur les sites reconnus (Natura 2000, ZNIEFF...) et rendre inconstructible les secteurs ayant un intérêt écologique et paysager identifié comme sensible :
 - Les affluents de l'Enganne et leur vallée (les ruisseaux de Vincène, de petite Vergne, Le Cruscaut et du Prieur)
- Limiter drastiquement le développement de l'urbanisation dans les secteurs qui ne seront pas desservis par l'assainissement collectif à proximité des zones naturelles sensibles
- Protéger les boisements et les alignements d'arbres remarquables, ainsi que les haies par leur classement en Espace Boisé Classé (EBC), notamment, les bois et vallées de l'Enganne et de Gayet
- Réhabiliter des coupures vertes (haies, bosquets, champs cultivés ou prairies) par la définition de limites claires entre les espaces agricoles ou naturels et urbain. Plus généralement, favoriser la mise en place d'une trame verte et bleue s'inscrivant dans un réseau intercommunal
- Favoriser les pratiques agricoles et éco-citoyennes qui entretiennent et mettent en valeur les milieux naturels : jardins, pelouses (calcicoles et mésophiles), les berges de l'Enganne et de ses affluents, les ripisylves...



Ménager des coupures
d'urbanisation

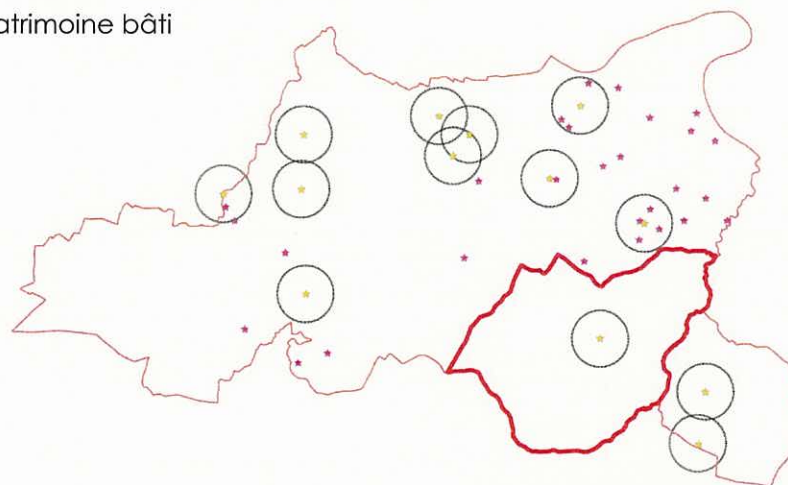
MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Définir l'identité paysagère de la commune, notamment par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine

- Limiter les projets d'urbanisation à proximité des villages ou hameaux anciens, à l'exclusion de la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (changement d'affectation)
- Déterminer une urbanisation aux fronts clairs et structurés au contact des espaces naturels et agricoles (traitement paysager spécifique et définition de principe de plantations en bordure de propriété ou de voie publique)
- Respecter les modalités anciennes de structuration et d'organisation de la forme urbaine en privilégiant un développement concentrique plutôt que linéaire, en réalisant de véritables quartiers connectés à leur environnement
- Proscrire l'urbanisation des rebords de coteaux
- Protéger les perspectives et les qualités esthétiques de sites naturels ou urbain, notamment sur la vallée de l'Engranne, sur le bourg, sur le château de Mondiret, vers Saint Aubain de Branne, vers Jugazan

O Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression du patrimoine local

- Inventorier et inscrire la préservation du petit patrimoine et du bâti de qualité
- Soutenir la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (entretien, extension, changement de destination...)
- Prendre en compte les mesures administratives de protection du patrimoine bâti (périmètre des Monuments Historiques et des sites archéologiques)



MISE EN ŒUVRE DU PROJET**O Mettre en place une action de réhabilitation des anciens sites industriels**

- Engager une action de dépollution de l'ancienne entreprise Champico (activité agricole) dont la compétence est déléguée à la Communauté de communes du Brannais

O Faire de la viticulture un élément actif du paysage en affirmant ses qualités esthétiques

- Préserver du développement résidentiel les terres viticoles classées en AOC, afin de ne pas compromettre la pérennité des exploitations et affirmer également leur qualités esthétiques. Il s'agit de protéger les secteurs de Palus, de Blegnac, Maurac et Frétin

O Mettre en place les conditions de la découverte et de l'appropriation du patrimoine paysager local

- Aménager un réseau de chemins de randonnée offrant :
 - des liaisons entre les villages et le bourg,
 - des itinéraire parcourant le patrimoine naturel et bâti, les panoramas
 - un raccordement des boucles locales avec les chemins de randonnée départementaux et la piste cyclable

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

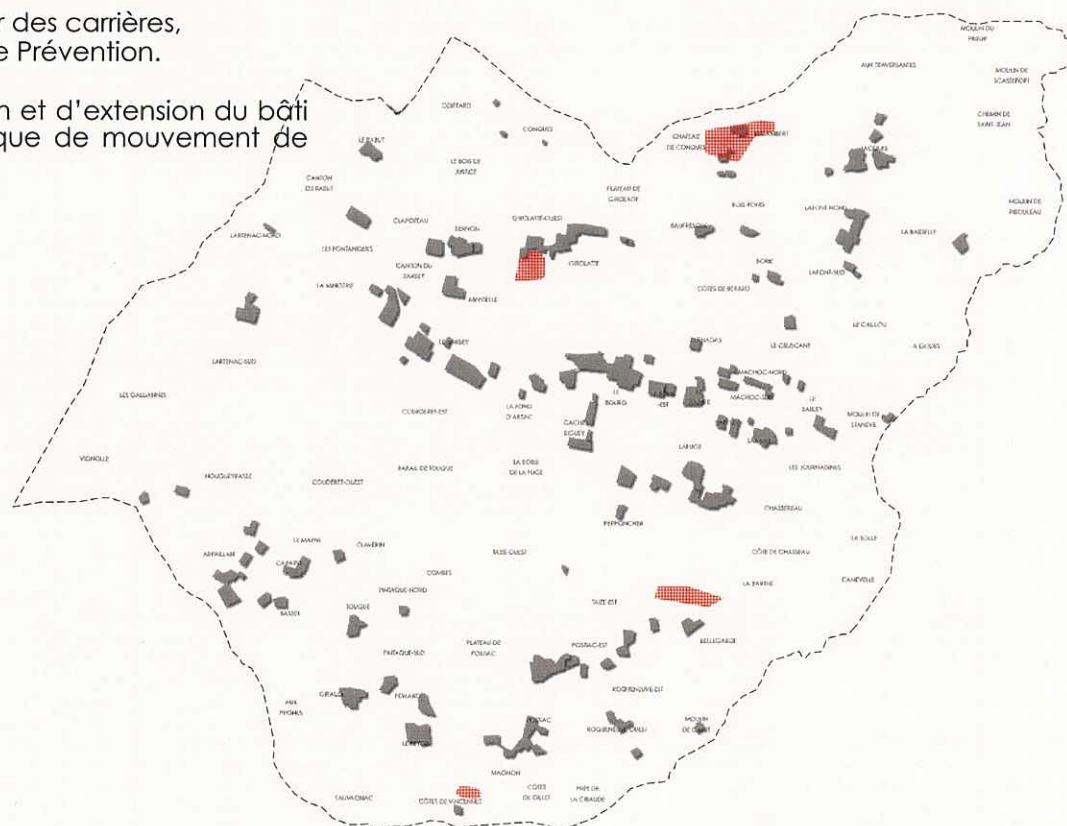
O Appliquer une politique de gestion des risques naturels

• Prévenir et sécuriser les zones soumises au risque de mouvement de terrain :

- recenser les unités foncières concernées,
- informer la population,
- sécuriser les entrées et les puits de jour des carrières,
- participer à l'élaboration d'un Plan de Prévention.

• Interdire tout projet de nouvelle construction et d'extension du bâti existant sur les secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain.

**Zone de mouvement
de terrain liée à la
présence de
carrières souterraines**



Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Environnement, patrimoine
et cadre de vie

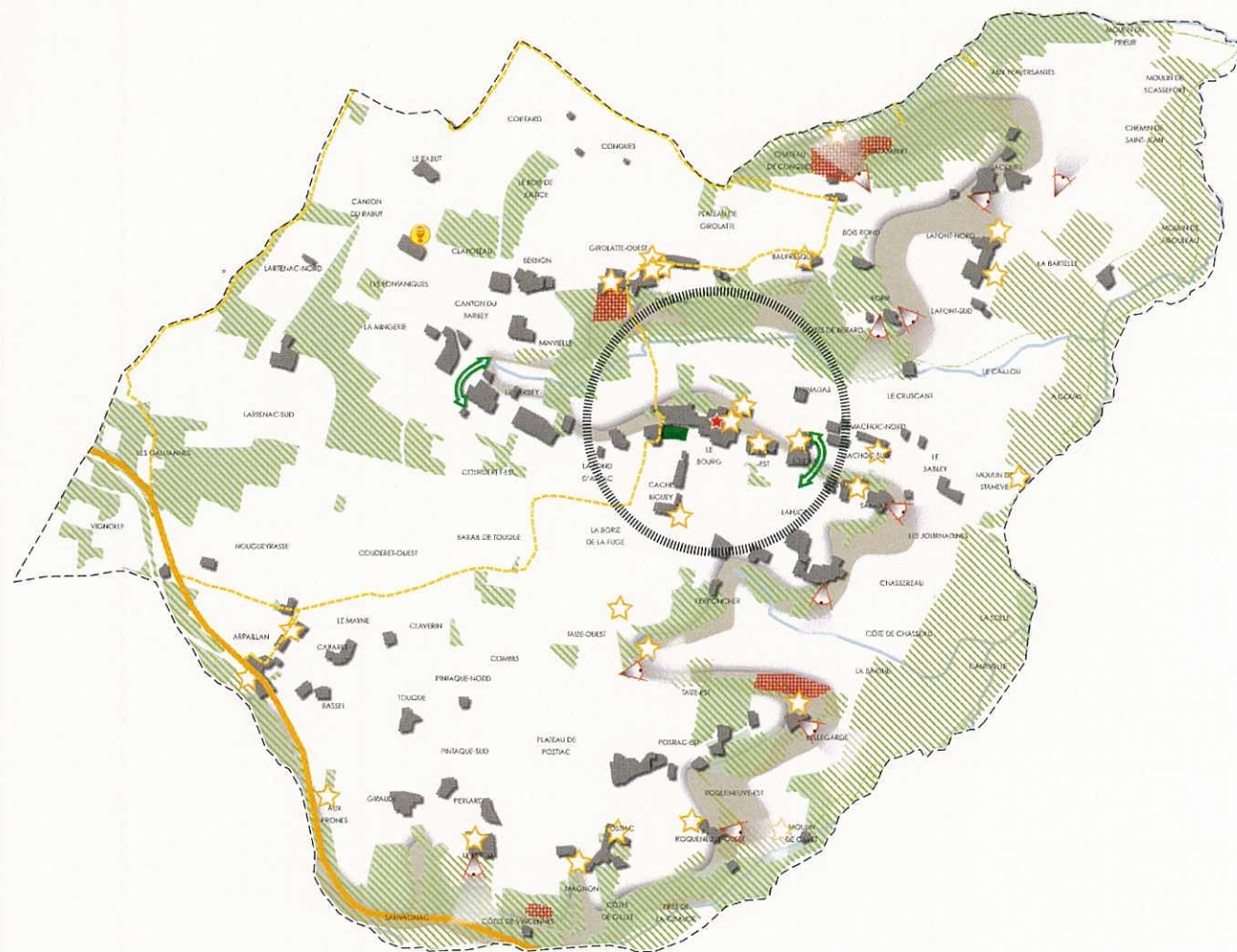
novembre 2006

Etat des lieux

-  Limite de commune
-  Emprise urbaine
-  Couverture forestière
-  Réseau hydrographique
-  Coteaux
-  Piste cyclable Roger Lapébie

Matérialisation des enjeux

-  Protéger les sites d'intérêt écologique notable
-  Maintenir des coupures d'urbanisation
-  Repertorier et permettre la découverte du petit patrimoine
-  Assurer la protection du patrimoine inscrit ou classé
-  Mettre en valeur les principaux panoramas
-  Prévenir les zones soumises au risque d'effondrement de carrières souterraines
-  Développer des circuits de randonnées
-  Aménager des espaces verts ou parcs publics
-  Réhabiliter et dépolluer les sites industriels



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

La RD 936 place le territoire du brannais au cœur des liaisons reliant les bassins de vie de Bordeaux, Sainte Foy et de Bergerac. Bien que légèrement en retrait de cet axe, avec la RD 128, elles positionnent la commune de NAUJAN-ET-POSTIAC au cœur d'un réseau viaire hiérarchisé qui facilite les échanges avec les autres pôles du département. Cependant, la qualité de cette desserte nourrit son attractivité, favorisant l'accroissement des déplacements vers la métropole bordelaise et bouleversant la vie locale.

La densification croissante de l'urbanisation le long des principaux axes irriguant le territoire du brannais et l'accroissement des trafics induits posent **la question de la sécurité routière et de la fluidité des trafics lors des traversées des zones agglomérées et des centre-bourg**, notamment à NAUJAN-ET-POSTIAC sur la RD 128. La dilution des zones d'habitat sur la commune impose de favoriser la mobilité interne avec la création d'un maillage de liaisons douces inter-quartiers et vers le centre bourg.

Toutefois, à l'inverse de la situation globale du territoire du Brannais, **la commune de Naujan-et-Postiac se retrouve aujourd'hui face à une stagnation de sa population.** Quoi qu'il en soit, **une réflexion communautaire sur l'évolution des besoins des habitants doit être conduite afin qu'elle s'affirme comme un territoire de vie.** Dans cette logique, une action volontariste de renforcement du poids du centre bourg apparaît utile en densifiant les équipements, les services et les commerces.

L'attractivité économique de NAUJAN-ET-POSTIAC est limitée par la proximité de pôles urbains d'importance (Créon, Libourne, Rauzan). Cependant, dans le cadre d'un développement économique communautaire, la CdC et municipalité souhaitent **valoriser son potentiel économique** que lui confère l'axe de la RD 128 et la disponibilité de l'ancienne zone d'activités industrielles pour favoriser l'emploi local.

Très présente sur la commune, l'activité viticole doit être protégée d'un développement urbain compromettant le dynamisme des exploitations et la qualité paysagère de la commune par la création de friches.

GRANDES ORIENTATIONS

Maintenir et renforcer les activités économiques dans le bourg

Permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable

Améliorer la qualité de l'espace public

Faciliter et sécuriser la circulation des résidents

Adapter les équipements aux besoins des résidents

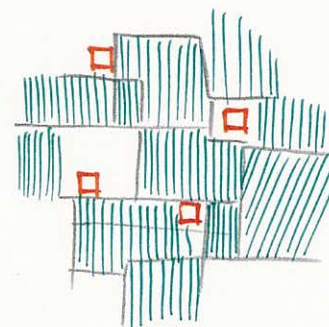
MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Soutenir et renforcer les activités économiques dans le bourg

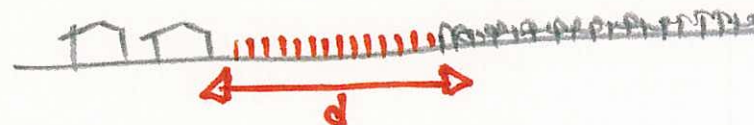
- Maintenir et densifier la présence de commerces et services de proximité sur le centre-bourg en laissant les possibilités d'évolution ou de restructuration du bâti
- Favoriser l'implantation de nouvelles activités à vocation tertiaire et artisanale après la reconversion de l'ancien site Les Fontaniques

O Permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable

- Lutter contre la dilution de l'urbanisation et la constitution d'enclaves bâties
- Proscrire une urbanisation proche des exploitations agricoles afin d'éviter les conflits d'usage et ne pas entraver d'éventuelles extensions
- Permettre la diversification des activités agricoles (visites, vente directe de produits...)



Eviter le mitage des terres viticoles par l'urbanisation



Définir des périmètres de protection de bon voisinage entre constructions neuves et viticulture

MISE EN ŒUVRE DU PROJET**O Faciliter et sécuriser la circulation des habitants de la commune**

- Réaliser des aménagements de sécurisation de la voirie :
 - sur l'ensemble de la traversée du bourg de NAUJAN-ET-POSTIAC sur la RD 128, afin d'améliorer la visibilité et l'absence de trottoirs
 - sur le carrefour du hameau du Rabut, afin d'améliorer sa visibilité
- Privilégier des connexions et des accès sécurisés pour les futurs quartiers d'habitat sur les principaux axes communaux
- Favoriser l'interconnexion des quartiers nouveaux aux quartiers anciens par la création d'une trame viaire perméable (proscription des voies en impasse)
- Développer la mobilité interne avec la création de cheminements piétons entre les quartiers avec la création d'une grande boucle partant du bourg vers Girolatte, Bernon, rabut, Arpaillan, Giraude, Gouderet

O Améliorer la qualité de l'espace public

- Revaloriser les espaces communs par la requalification des espaces publics du centre bourg et ceux des villages les plus importants
- L'aménagement d'un parc public entre le vieux bourg et le nouveau bourg, le long de la RD 128, afin d'y créer un espace d'aération/un espace tampon entre ces deux entités

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Adapter les équipements et services aux besoins des résidents

- Participer à la politique communautaire en matière de développement des équipements et services, ainsi qu'à une réflexion sur l'amélioration des réseaux de distribution d'eau potable
- Pratiquer une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires
- Anticiper les besoins futurs des habitants avec la création d'équipements communaux :
 - la construction d'un bâtiment municipal technique, près du stade
 - l'agrandissement de la garderie
 - après la réalisation d'une station d'épuration poursuivre l'extension du réseau pour améliorer, dans un premier temps, l'assainissement sur le bourg et ses environs le long de la RD 128 ainsi qu'à Girolatte, où se concentrent la majorité des zones constructibles
- Favoriser les activités culturelles et sportives pour dynamiser la vie associative dans le centre bourg et offrir un cadre intégrateur aux nouveaux résidents
- Améliorer la couverture de la sécurité incendie sur l'ensemble du territoire communal avec :
 - la mise au norme et implantation d'hydrants
 - la négociation de convention pour le recours à des réserves d'eau privées
 - le projet d'aménager une station de pompage sur l'Engranne ou de constituer une réserve d'eau alimentée par l'Engranne selon les critères du SDIS

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Economie, déplacements et équipements

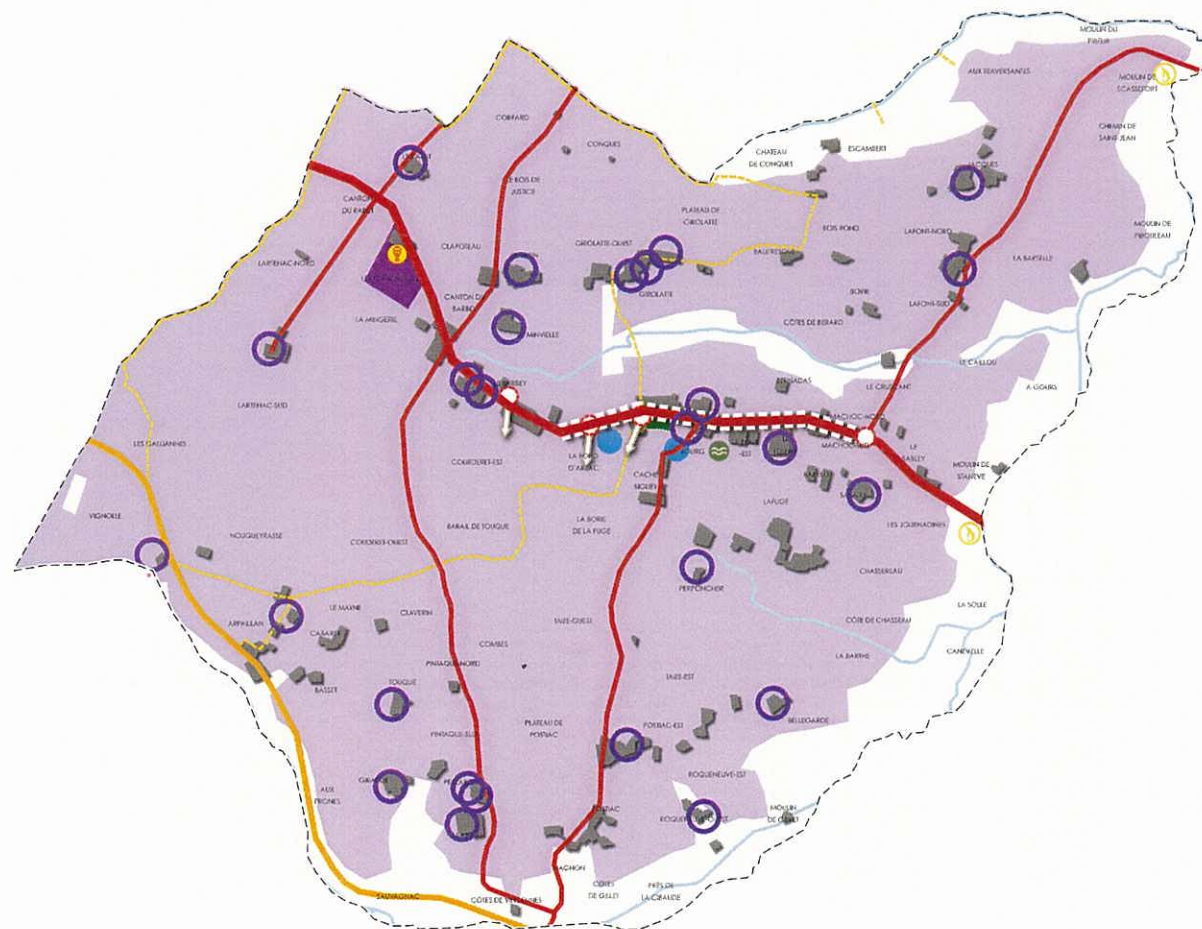
novembre 2006

Etat des lieux

-  Limite de commune
-  Emprise urbaine
-  Vignoble AOC
-  Réseau de voirie principal
-  Réseau hydrographique

Matérialisation des enjeux

-  Réaliser des aménagements de sécurité
-  Aménager de nouvelles voies de desserte
-  Développer des circuits de randonnées
-  Aménager des zones d'activités économiques
-  Protéger les exploitations viticoles
-  Améliorer la sécurité incendie
-  Réhabiliter et dépolluer les sites industriels
-  Créer des équipements publics
-  Accroître la capacité d'assainissement collectif



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Depuis 1999, le territoire du brannais connaît une dynamique urbaine très marquée qui ne cesse de croître chaque année. Ainsi sur NAUJAN-ET-POSTIAC, ces 6 dernières années, le rythme de construction annuel a été multiplié par 1,3 par rapport à la décennie précédente.

Guidée par la faiblesse du prix du foncier, ce développement urbain s'appuie sur la production d'un seul type de logement : celui de la maison individuelle. Fortement consommatrice d'espace, **cette urbanisation contemporaine s'accorde peu avec son environnement proche** en s'affranchissant de la structure des hameaux et des centre bourg, et de son intégration paysagère.

De plus, **la standardisation des constructions actuelles** perturbe la lecture de l'espace communal en noyant le patrimoine rural et le bâti de qualité. Outre leur qualités esthétiques, ces éléments constituent un atout pour l'affirmation de l'identité communale associée à une image rurale qui doit être préservée.

Comme de nombreuses commune du brannais, NAUJAN-ET-POSTIAC doit faire face au renchérissement de l'immobilier, aux contraintes foncières (relief, agriculture, assainissement et carrières souterraines), ainsi qu'au vieillissement d'une partie de sa population. Il est donc nécessaire d'**apporter des réponses adaptées et diversifiées aux trajectoires résidentielles locales telles que le préfigure le PLH du Pays du libournais.**

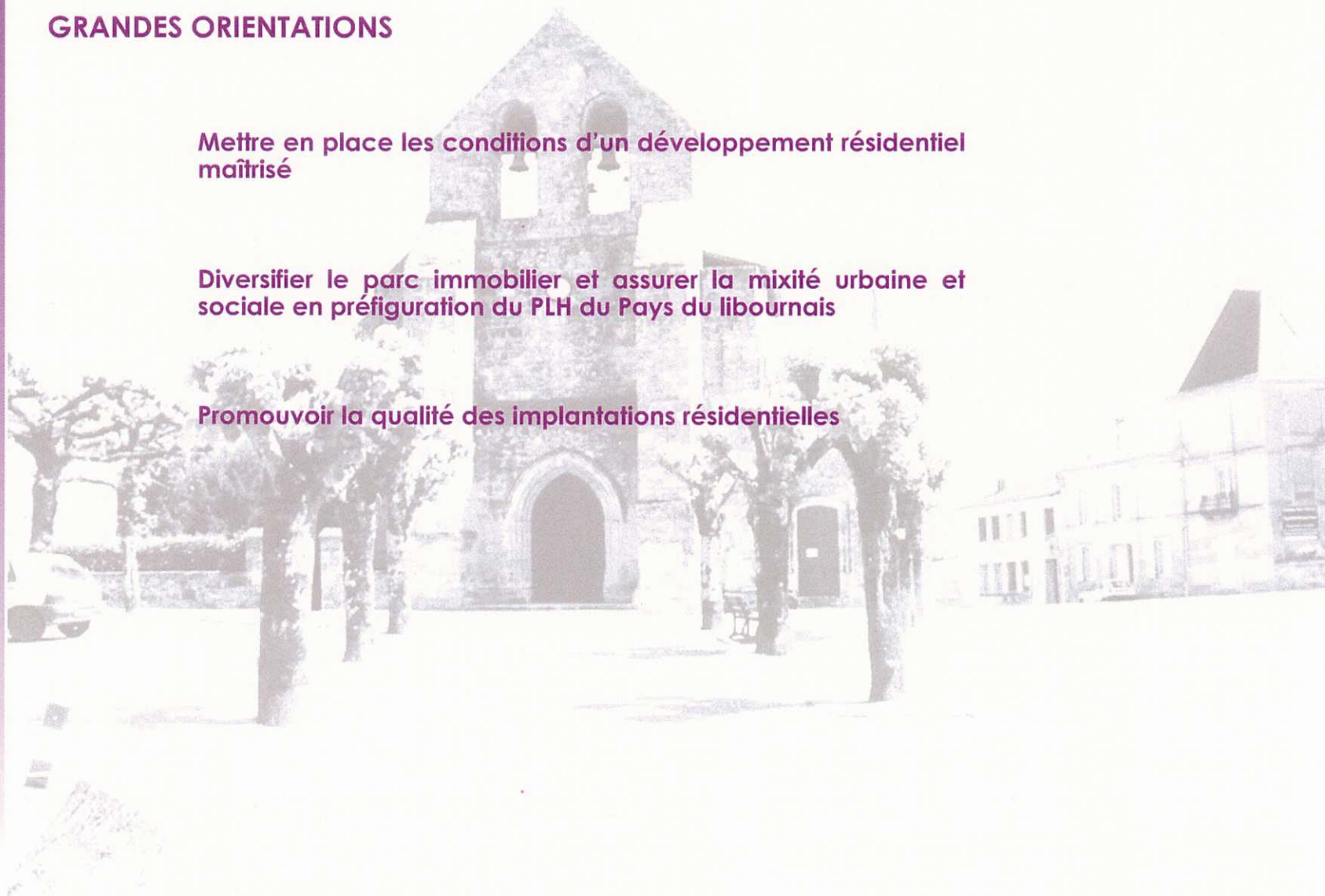
A l'horizon de 10 à 15 ans, NAUJAN-ET-POSTIAC pourrait atteindre le seuil de 700 habitants. Au-delà des enjeux de mixité sociale et de renouvellement de population, il s'agit de se donner les moyens d'offrir à tous un habitat de qualité correspondant aux besoins de chacun.

GRANDES ORIENTATIONS

Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé

Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine et sociale en préfiguration du PLH du Pays du libournais

Promouvoir la qualité des implantations résidentielles



MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé

- Encadrer la demande croissante en matière résidentielle en mobilisant une surface totale de 7,4 ha. L'accroissement du parc est limité à la création de près 90 logements à l'échéance de 10 à 15 ans.
- Créer une véritable centralité autour du bourg en densifiant Cache-Biguey, le bourg et le bourg Est de NAUJAN sur des secteurs desservis par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif
- Pratiquer une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires : 3,8 ha sont proposés à court terme (dont 1,7 ha sont déjà en cours d'aménagement en application des dispositions du POS antérieur) et 3,6 ha sont proposés à moyen et long terme.
- En contrepartie, limiter le développement de la construction dans les hameaux (moins d'une quinzaine de constructions), surtout s'ils ne sont pas destinés à être desservis à terme par l'assainissement collectif.

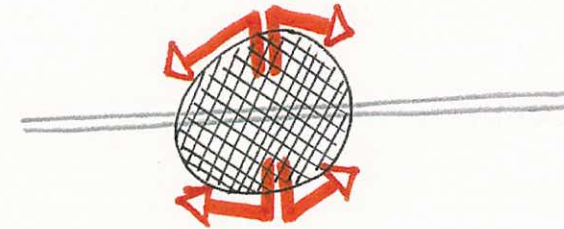
O Diversifier le parc immobilier pour assurer la mixité urbaine et sociale, en préfiguration du PLH du Pays du libournais

- S'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux foyers (jeunes couples, personnes âgées...) en proposant une diversification des produits immobiliers et fonciers (taille, locatifs, social, accession à la propriété...). Produire des opérations mixtes dans le cadre des opérations groupées. Sur le secteur de Cache-Bigey, une opération est en cours :
 - 9 logements locatifs confiés à SOLIANCE HABITAT
 - 20 logements en accession à la propriété
- Encourager et encadrer la rénovation du patrimoine bâti ancien

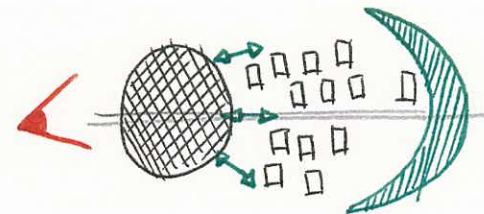
MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Promouvoir la qualité des implantations résidentielles

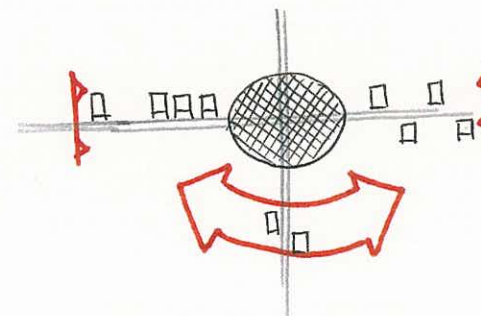
- Veiller à la coexistence visuelle et fonctionnelle des ensemble bâtis contemporains et des ensemble anciens
- Promouvoir des formes urbaines diversifiées évitant la standardisation des ensembles pavillonnaires les plus récents
- Constituer des fronts clairs d'urbanisation produisant une perception lisibles de l'espace communal
- Définir des principes rigoureux d'urbanisation répondant de manière cohérente à la protection des sites écologiques, à l'insertion paysagère, et à la greffe dans la structure patrimoniales du bourg et hameaux anciens :
 - formes architecturale (principes de charte),
 - règlement de lotissement,
 - disposition sur la parcelle et la voirie,
 - densité,
 - volume,
 - accompagnement végétal...



Epaissir les môles anciens dans la limite des contraintes paysagères et fonctionnelles



Préserver des entrées de ville vierges de constructions neuves



Stopper l'étirement pavillonnaire

21